

第 418 号 } つるまき B

平成 29 年（2017 年）11 月号

グリーンメゾン鶴牧3 住宅管理組合ニュース

HP: <https://gm3tsurumaki.jimdo.com>

2017.11.6

11 月号の内容

1. お知らせ
2. 建築担当理事ご挨拶
3. 担当理事より
4. 特別委員会より
5. 家庭用火災報知器寿命について
6. 住宅宿泊事業法への対応について

お 知 ら せ

★年末一斉大掃除を実施いたします

日時 12月10日（日）午前9時30分より
ご協力をお願いいたします。

★ベランダでの喫煙について

住民の方からの苦情が出ています。お互いが過ごしやすい
環境に配慮して生活しましょう。

★雑排水管清掃を実施いたします

予定日時 11月12日～12月3日
(変更される場合もあります)

各戸の日程は決まり次第個別に連絡します。

【担当理事より】に連絡事項があります。

理事ご挨拶

建築担当理事 齋藤隆夫

本年度、建築理事を担当する4号棟202号室の齋藤です。よろしくお願いいたします。さて、建築理事って何を担当するのでしょうか？ グリーンメゾン鶴牧3の「規約集」によれば、

担当	職務	職務内容（項目）
建築	・共有部分の管理 ・長期修繕計画に関する事項	1.住宅模様替・改造等の審査 2.共有部分の修理・改造 3.その他建築に関する事項 4.長期修繕計画の実施計画

と記載されています。34年前の規約集です。現在では、「共有」を「共用」としてあります。時代を感じる規約集だと思います。

職務項目としては、たったの4項目しかありませんが、次から次へと問題が発生し、対応に追われているのが現状です。

上記の項目のうち、現在、「理事会」と「長期修繕委員会」で活発に行われているのが「第3回大規模修繕計画の検討」です。

具体的には、

- ①工事仕様書（基本設計書）の作成
- ②工事仕様書を基本とした工事予算書の作成
- ③長期修繕計画（現在から30年先を見た資金計画の状況把握）

等多岐にわたります。また、新たに追加工事が加われば、①～③までを繰り返し検討することになります。

10月19日（木）NHKの「クローズアップ現代」で放送された、「マンション大規模修繕の闇」をご覧になった方もおられるでしょう。設計コンサルタントと施工業者の癒着が問題となっており、施工業者から設計コンサルタントへ、バックマージン（工事費の10%～20%）が支払われ、その結果、大規模修繕工事の金額が高くなっているということでした。しかも、それが常態化されていることが判明し、国土交通省が調査に乗り出しています。これは、管理組合からの発注方式が「設計監理方式」というもので、「設計コンサルタント」が管理組合の立場で「施工業者選定から決定まで」を行うもので、管理組合としては「負担が軽くなる」ため多くの組合で採用しています。

しかし、上記のような問題が「なぜ発生したのか」が問題であり、この番組の結論として「住民の無関心・人任せ」という事を挙げていました。心しておきましょう。

今年度の理事会も、右往左往している間に、半年が過ぎ去りました。残り半年ですが、宜しくお願いします。

担当理事より

【植栽担当】

9号棟あたりの北側の法面で松枯れ(1本)が発生しています。時期をみて伐採いたします。

【環境・ごみ担当理事】

11月の資源回収日は11月13日(月)、11月27日(月)となっております。前日には絶対に出さないでください。

<お願い>

- ・汚れたプラスチックは**燃やせるごみ袋**に入れて出して下さい。
- ・割れたガラス類はビニール袋等に包んで危なくないようにして、
(危険物有り) と表示して、**燃やせないゴミ袋**に入れて出して下さい。

11月のごみカレンダーを提示いたします

平成29年
(2017) **11月**

ごみ・資源は、収集日の**朝8時**までに出してください!

粗大ごみ専用ダイヤル ☎042(375)9713

※ごみの分別方法や出し方は、P14~P20 または、「ごみ・資源の分別ガイド」を参照してください。

たま広報は、毎月5日と20日に発行します。
(1月・4月は1日・20日発行)

(問合せ先) エコプラザ多摩 ごみ対策課
多摩市溝町6-3-2 ☎042(338)6836

日	月	火	水	木	金	土
			1 新聞・古布 小型家電 金属類	2 びん・缶 ペットボトル 雑誌・雑紙	3 燃やせるごみ	4
5	6 プラスチック 粗大ごみ	7 燃やせるごみ	8 燃やせないごみ 有害性ごみ ダンボール	9 びん・缶 ペットボトル 雑誌・雑紙	10 燃やせるごみ	11
12	13 プラスチック 粗大ごみ	14 燃やせるごみ	15 新聞・古布 小型家電 金属類	16 びん・缶 ペットボトル 雑誌・雑紙	17 燃やせるごみ	18
19	20 プラスチック 粗大ごみ	21 燃やせるごみ	22 燃やせないごみ 有害性ごみ ダンボール	23 びん・缶 ペットボトル 雑誌・雑紙	24 燃やせるごみ	25
26	27 プラスチック 粗大ごみ	28 燃やせるごみ	29 収集はお休み	30 びん・缶 ペットボトル 雑誌・雑紙		

※燃やせるごみ・燃やせないごみ・プラスチックは有料指定袋に入れて出してください

【建築担当】

・建築設備点検の実施

10月31日に、1, 2, 3, 5, 8, 9号棟でJSにより建築設備点検が行われました。

・蛍光灯交換

当月は5本交換しました。合計29本。

・リフォーム届出書・承認申請書の提出状況

当月は2件承認しました。合計17件。

・「建物劣化診断に伴うアンケート結果」を配布しました

・漏水事故を発見したら

まず、管理事務所に連絡し、管理組合が現場に立ち会い、「共用部分からの漏水か?」、「専有部分からの漏水か?」判断する。それでも判断できない場合は、調査を実施し、調査費用は、管理組合負担とします。

【施設・防災担当理事】

1. 雑排水管清掃について

11/12～12/3頃にかけて今年度の雑排水管高圧清掃を予定しております。戸別の日程については決まり次第連絡いたします。

今年度は‘清掃流し’（SKながし）の設置してある3, 5, 7, 8, 9号棟について‘清掃流し’の高圧洗浄も合わせて実施する予定にしておりました。しかし、当住宅管理組合において、ここ数年‘清掃流し’のあふれ事故が発生しており、調査した結果‘清掃流し’と洗面台が接続されている共用排水縦管の高圧洗浄を長期にわたり実施していないことが判明致しました。理事会にてJSとも協議しましたが‘清掃流し’の高圧洗浄を行うと他住戸の‘清掃流し’への逆流の恐れがあり、他団地ではリビングまで達する汚水漏れ事故も発生しております。

‘清掃流し’の清掃についてはJSで検討中でありその結果を待って実施することとし、今回はこの縦管について‘清掃流し’は除外し、洗面台のみ実施することと致しましたのでご理解賜りますようお願いいたします。

尚、台所、浴室、洗濯パンの排水管については別系統の共用排水縦管であり、清掃も毎年行われており問題ありません。

集合住宅では、多くの人が雑排水や汚水を共通の排水管を使って流しており、1か所でも詰まると他の部屋への漏水の原因にもつながります。清掃の効率を上げ、事故を防ぐためにも清掃作業当日の在宅立会いをお願いいたします。

2. NTTドコモアンテナの高層棟設置の依頼がありました。理事会で検討した結果、メリットがあまりないことや大規模修繕を控えていることなどからお断りしました。
3. 2号棟火災報知器の修理は完了しました。
4. 防災備蓄品について
大災害発生時、公的な支援物資はすぐに届くとは限りません。コンビニなどのお店にも人が殺到し、商品がすぐ無くなる可能性もあります。災害の規模にも寄りますが、備蓄について従来は3日分ということになっていましたが、最近の情勢として1週間分必要とも言われております。最後に身を守るのは自分自身です。自治体の備蓄は言うに及ばず、当管理組合においても住民の皆様全員分をまかなうだけの備蓄はとて出来ておりませんので、各戸で備蓄の見直しをお勧めします。

特別委員会報告

【植栽管理委員会】

<緑の会> 活動報告

10月1日(日)は7名の参加で北東法面に「ビョウヤナギ」を移植しました。約2年後には良い景観になるのではと期待しております。

10月6日(金)には、「アジサイ」と「ツツジ」の苗木、約40本を有志2名で北法面に移植しました。未だ幼木なので暫く時間はかかりますが見事な開花を期待して養生したいと思っております。

10月9日～10日に有志2名により、南北公園のベンチ5脚の塗装を行いました。また、近日中に中央公園ベンチも傷んでいるので塗装の予定です。

活動予定

11月定例会の作業は、雨天で順延になっている、居住地の植込み等に実生した雑木、雑草の除去を予定しております。

<花の会> 活動報告

10月14日に花の植え替えを行いました。パンジーやスノーポール、菊、ミニシクラメンなどの花苗を植えました。他に、スイセンやチューリップ、ムスカリの球根も多数植えましたので今後、芽が出てくるのをお楽しみに。

1号棟や2号棟の北側の花壇にも花苗や球根を植えました。今後この場所も少しずつ充実させて行ければと思っている所です。北広場にはクローバーの種も撒きました。子供たちが四葉探しやシロツメグサの花で遊べればと思います。

活動予定

次回の植え替えは来年6月ごろを予定しています。

今後も花の植え替えの作業や植えられた花々が団地の皆さんの交流のきっかけとなるような活動をしていきたいと思えます。参加自由型の集まりですので、植え替えの作業は団地の皆さんに広く呼び掛け、会員でない方々にもぜひ参加して頂ければと思います。

【高齢化対応委員会】

- ① 「秋祭り」を11月3日に理事会と合同で開催しました。予定した開催日が雨との予報で2度も延期しましたが11月3日は快晴となりこの時期としては温かい日となり大勢の方が参加なさいました。子供たちの餅つき体験、木の実を使ったおもちゃ作り、団地の梅から作ったジュース試飲など新しいイベントが生まれました。お手伝いいただいた方々に深く感謝します。
- ② 「よりあい」が全棟終了しました。内容についてはお配りしました「環の会通信」に記載した通りです。
- ③ 「環の会」の今月の開催は階段掲示の通りです。



【長期修繕委員会】

- 9月30日（土）に臨時の長期修繕委員会が開催されました。
討議内容は、「工事仕様書」に基づく「資金シミュレーション結果について」であった。その結果、資金に多少の余裕が出来た為、「玄関扉の交換」の是非について議論し、「交換の方向」へ、集約された。
- 10月14日（土）に定例の長期修繕委員会が開催されました。
討議内容は、「工事仕様書の精査」と、「追加工事内容の検討」を行った。

【防災問題検討委員会】

10/14に開催した主な項目は以下のとおりです。

- 1 秋祭りと同時実施予定の火災・防災訓練の実施項目について確認を行いました。
- 2 防災用具、備蓄品の補充等について検討しました。
- 3 災害対策本部立ち上げ訓練を今年度中にもう一度実施予定としました。
- 4 保健衛生上、水道加圧ポンプ室内には入れないので、業者の水道設点検時に非常用給水施設および非常用電源コンセントの点検も依頼できないかJSと相談をすることにしました。

家庭用火災報知器寿命について

各戸設置の家庭用火災報知器の電池切れについて対応がまずく誠に申し訳ありませんでした。

以後、以下のとおりと致しましたのでお知らせいたします。

記

2009年に全戸一斉に家庭用火災報知器の設置を行い電池寿命は10年のはずでしたが、今年8年目にして既に寿命を迎えたものが発生しております。（0.6%程度）一斉設置後は個人で対応していただく事になっていましたが、今回理事会にて検討した結果、寿命による交換も一斉に行うのが望ましいとの判断から来年度予算化し一斉交換を行う予定です。

当面、電池寿命を迎え警告が鳴った場合には、管理事務所に交換用の火災報知器を用意しますのでお申し出ください。

交換はご自分でも出来ますが、難しいようでしたらご相談ください。

また既にご自分で交換された方もお申し出ください。

※電池切れの症状について（SS2-LP 取扱説明書より抜粋）

動作表示灯が約20秒おきに1回点滅し、電池切れ警報音が約50秒おきに「ピッ」と鳴ります。電池切れ警報音を止めるにはテストボタンを押すと電池切れ警報音が一時停止します。約12時間後に再び電池切れ警報音が鳴ります。（動作表示灯は点滅し続けます）

電池切れの警報器は機器の寿命も10年ですので新しい物に交換します。

住宅宿泊事業法への対応について

副理事長

先の通常国会で6月9日に成立した住宅宿泊事業法（民泊新法）への対応について理事会で検討した結果、「当団地内での住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業を禁止」とすべく、規約改正を行いたいと思います。

1. 住宅宿泊事業法の概要

平成27年6月の規制改革実施計画に基づき、厚生労働省などの関係省庁による「『民泊サービス』のあり方に関する検討会」において検討された住宅宿泊事業法が先の国会で成立しました（6月9日）。

住宅宿泊事業法では、住宅宿泊事業（民泊サービス）にかかわる者を「住宅宿泊事業者（民泊ホスト）」「住宅宿泊管理業者（民泊運営代行会社）」「住宅宿泊仲介業者（民泊仲介サイト運営会社）」の3つに分類し、それぞれに対してのルールが定められています。ここでは住宅の区分所有者に関する住宅宿泊事業についてご説明します。

（1）民泊＝住宅と位置づけ

民泊＝住宅と位置付けることで、今まで宿泊施設を作ることができなかった住宅街でも民泊の営業が可能になります。

住宅宿泊事業法では民泊サービスを「家主居住型」と「家主不在型」の2つに分類しています。「家主居住型」とはホームステイ型とも呼ばれ、家主の生活の本拠である住宅の一部を貸し出す民泊タイプ。その一方で「家主不在型」は投資型とも呼ばれ、家主が生活の本拠としない住宅を貸し出す民泊を指します。

家主居住型に比べ家主不在型は、騒音やゴミ出しでの近隣トラブルが発生する可能性が高いことから、家主不在型民泊については都道府県知事への届出だけでなく、国土交通省に登録した「住宅宿泊管理業者」に管理を委託しなければならないとされています。

（2）年間180日以内で営業可能

「家主居住型」、「家主不在型」ともに年間営業日数は最大180日以内に制限されるほか、自治体によっては日数をさらに短縮するなど、条例で規制の上乗せを制定できることになっています。

(3) 家主は都道府県理事へ届出義務付け
「家主居住型」、「家主不在型」とともに、住宅宿泊事業者は都道府県知事への届出が義務付けられています。

2. 住宅宿泊事業の問題点

住宅宿泊事業の問題点については下記の3点があげられます。

- (1) 団地居住者と無関係な不特定多数が出入りすることによる治安上の不安。
- (2) 海外からの来訪者とのコミュニケーションの困難による住民とのトラブル発生が想定される。
- (3) 衛生上（ごみ捨てルールの不徹底）、騒音苦情などのトラブル発生が想定される。

平穏な団地生活の維持に対する懸念が大きいと共に、トラブル発生に伴い組合員間に無用の軋轢を生じさせる可能性が高いと考えられます。

現行管理規約では共同生活の秩序維持に関する協定に”住宅を他の用途に使用すること”を禁止事項として規定しているが、これは事務所などとしての使用を想定したもので、民泊新法に言う宿泊事業を想定したものではない。（現行規約では宿泊事業営業を禁止できない）

3. GM3管理組合としての対応（案）

民泊新法の施行期日はまだ決まっていますが（法案成立後1年以内）、都条例の成立後、予定通り来年6月に施行されることになっています。従って、管理組合としては次の対応を取りたいと思います。

- (1) 共同生活の秩序維持に関する協定第三条の十に”その他各号に準ずる行為で、理事会が禁止したこと。”とあるので、この規定に従い、理事会で住宅宿泊事業の禁止を決議する。これは協定の改定と同等の効力を持ちます。
- (2) 住宅宿泊事業法による民泊事業を禁止とする規約改定を次の通常総会に提案したい。共同生活の秩序維持に関する協定第三条の一に住宅宿泊事業法による民泊を禁止する旨の文言を付け加え、明文化する。

本件に関し組合各位のご意見を管理組合までお寄せ下さい。（様式は自由です）